**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по гражданскому праву на тему

Продажа недвижимости

**Введение**

Купля-продажа — один из важнейших институтов гражданского права. Известная нам история правового регулирования этого договора насчитывает почти четыре тысячи лет. В процессе многовекового развития правовых систем происходил своеобразный естественный отбор норм о купле-продаже. Случайные, неудачные положения со временем отсеивались, уступая место более обоснованным и качественным, повышался уровень юридической техники. Правовые нормы, первоначально регулировавшие только куплю-продажу, постепенно приобрели характер общих, исходных положений для других гражданско-правовых сделок. Благодаря этому институт купли-продажи оказал огромное влияние на формирование договорного права всех правовых систем: в историческом аспекте из него выросла практически вся общая часть обязательственного права. В свою очередь, общие положения договорного права почти целиком распространили свое действие на отношения по купле-продаже.

Договор купли-продажи играет ведущую роль в опосредовании международных экономических отношений, в сфере внешней торговли. Его регулированию служит множество международных конвенций и соглашений, среди которых главное место занимает Конвенция ООН 1980 г. о договорах международной купли-продажи товаров. Положения Венской конвенции учитывались также и при подготовке ГК, что позволило сблизить отечественное законодательство с общемировой юридической практикой [1;c. 45].

Наряду с ГК значительную роль в регулировании отношений купли-продажи играют специальные законы, а также подзаконные нормативные акты: указы Президента РБ, постановления Правительства РБ. Некоторые из них имеют общее значение для всех или многих разновидностей купли-продажи, другие распространяются лишь на ее отдельные виды.

ГК трактует куплю-продажу как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную покупную цену. Соответственно многие ранее самостоятельные договорные типы стали пониматься как разновидности договора купли-продажи (например, поставка, контрактация, энергоснабжение. Договор купли-продажи всегда является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям. Подчас заключение и исполнение договора (т.е. передача товара) могут совпадать во времени.

**Общая характеристика договора**

Продажа недвижимости, а так же деятельность в сфере продажи недвижимости осуществляется в соответствии с договором продажи недвижимости. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п.1 ст.520 ГК). Выделение в этой главе ГК особых правил, посвященных продаже недвижимости, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, большинство объектов недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, поскольку недвижимое имущество по сравнению с другими объектами обладает, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов как продавцов, так и покупателей. В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. В-четвертых, недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

Договор купли-продажи недвижимого имущества обладает всеми основными общими признаками договора купли-продажи. Этот договор является консенсуальным (считается заключенным в момент достижения соглашения между сторонами в требуемой законом форме), возмездным (каждая из сторон договора получает встречное удовлетворение) и взаимным (и продавец, и покупатель по договору наделяются соответствующими правами и обременяются обязанностями).Элементы договора продажи недвижимости. Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает, как правило, собственник недвижимости1, действующий непосредственно или через своего представителя. Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности, правомочия собственника подтверждаются «титулом», т.е. свидетельством, выданным государственным регистрирующим органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого.

Выделение договора продажи недвижимости в качестве особого вида договора купли-продажи и закрепление норм, посвященных данному договору связывается со спецификой его предмета - недвижимого имущества: физической (связь с землей), экономической (высокая ценность), правовой (необходимость повышенной защиты интересов лиц, участвующих в соответствующих отношениях; ограничение по использованию такого имущества в гражданском обороте; использование его в обороте в качестве индивидуально-определенной незаменимой вещи) .

Однако не все из указанных признаков предмета договора продажи недвижимости являются универсальными для данного договора. Так, к недвижимым вещам согласно ст. 130 ГК относятся (но не по своим физическим свойствам, а по правовому режиму) предприятия, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания "река-море", космические объекты, а также иное имущество, которое относится к категории недвижимого по указанию на то в законодательных актах. Учет некоторых из названных выше наиболее вероятных характеристик недвижимого имущества при урегулировании его продажи в качестве универсальных (например, участие в гражданском обороте в качестве индивидуально-определенной вещи) привело, как будет показано ниже, к некоторым недостаткам в законодательстве. Именно предмет договора является тем отличительным признаком, который позволил выделить этот вид договора купли-продажи. Следует, что в договоре должны быть данные, позволяющие определенно установить, какое недвижимое имущество подлежит передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Например, если предметом договора является здание, сооружение или помещение, в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, в том числе жилую, этажность и другие характеристики. Предметом договора купли-продажи может быть недвижимое имущество, которое не изъято из оборота. Не может быть например, предметом договора купли- продажи недвижимости имущество, составляющее исключительную собственность государства. Так, морские суда могут находиться в государственной собственности (собственности Республики Беларусь и ее административно- территориальных единиц), в частной собственности юридических и физических лиц. Однако суда с ядерной энергетической установкой могут находиться только в собственности Республики Беларусь [18;c 21].

Если предметом договора является памятник истории и культуры, включенный в соответствующий перечень памятников, то в договоре должно быть указание на историко-культурное значение отчуждаемого объекта недвижимости, что следует рассматривать как существенную характеристику предмета договора, без которой он считается не заключенным. Отсутствие такой характеристики либо приложения к договору перечня архитектурно-художественных элементов объекта, составленного Управлением государственной инспекции по охране памятников истории и культуры, может привести к утрате этих объектов, подлежащих особой охране.

Договор продажи недвижимого имущества независимо от состава его участников заключается в письменной форме. Нормой ст. 521 ГК сторонам такого договора предписывается составить и подписать его в виде одного документа. Нарушение данного требования влечет недействительность договора продажи недвижимого имущества. Такая сделка как не соответствующая требованиям законодательства является ничтожной.

Это касается, в частности, правил Гражданского кодекса о нотариальном удостоверении сделок купли-продажи жилого дома, если одной из его сторон является гражданин, квартир, дач, земельных участков, не являющихся собственностью Республики Беларусь.

В ст. 525 ГК содержатся специальные требования к определению предмета в договоре продажи недвижимого имущества. Соблюдение общих требований об определении в договоре купли-продажи наименования и количества товара не отвечает особенностям недвижимых вещей как предмета данного договора. В частности, имущество, являющееся недвижимым в силу своих естественных свойств, выступает гражданском обороте в качестве индивидуально-определенной вещи и не может быть зафиксировано в договоре указанием на его количество. Кроме того, недвижимое имущество разнообразно. Условия, определяющие в качестве предмета договора земельный участок, и условия, определяющие в этом же качестве воздушное судно, не могут быть едиными. И в этой связи законодатель не устанавливает единые условия, которые должны фиксироваться в договоре купли-продажи недвижимости, но определяет лишь общие требования, которым должны отвечать такие условия. В договоре купли-продажи должны содержаться данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. В том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Последнее требование может быть применено лишь к договорам купли-продажи имущества, недвижимого в силу естественных свойств. Для определения в договоре имущества, относимого к недвижимому по указанию законодательства, необходимо закрепление в договоре иных условий. Обязательность письменного оформления передачи установлена для того, чтобы устранить в будущем споры об исполнении обязанности продавца передать вещь со всеми принадлежностями (например, с внутриквартирным сантехническим оборудованием), свободной от вещей прежнего собственника и проживающих с ним лиц и т.д., а также возможные претензии покупателя по поводу недостатков передаваемого имущества, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре. В некоторых случаях письменное оформление передачи недвижимости может служить доказательством добросовестности или недобросовестности покупателя.

Передаточный акт нельзя рассматривать как дополнение или уточнение договора. Если стороны укажут в нем на несоответствие недвижимости условиям договора, то это не служит основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. Передаточный акт не может рассматриваться и как неотъемлемая часть договора. Подписание акта о передаче недвижимости имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю. Так как продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимости с момента вручения этого имущества покупателю и подписания акта или иного документа о передаче, то и риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя с этого момента, если иное не предусмотрено договором. Приложение 3

Немаловажным условием является условие о цене. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продажи считается незаключенным.

Применительно к распоряжению земельным участком в связи с продажей расположенного на нем недвижимого имущества законодательство делает исключение из названного правила и устанавливает следующие условия распоряжения таким земельным участком:

1) продажа недвижимости и, соответственно, передача права пользования земельным участком, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством или договором (часть первая п. 3 ст. 523 ГК);

2) покупатель недвижимого имущества приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Несмотря на то, что последнее условие устанавливается в Гражданском кодексе императивной нормой, Кодекс Республики Беларусь о земле предусматривает исключение из него. Согласно части третьей ст. 55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение и сооружение к предпринимателю, осуществляющем свою деятельность без образования юридического лица, для содержания и обслуживания строений и сооружений этому собственнику земельный участок (часть участка) передается в аренду. При этом, с учетом приведенной выше нормы ст. 88 Кодекса о земле, в качестве арендодателя такого земельного участка выступает компетентный местный исполнительный и распорядительный орган.

Когда стороны закрепляют в договоре общую сумму сделки продажи недвижимого имущества, резюмируется, что она включает как цену здания, сооружения, другого недвижимого по своим естественным свойствам имущества, так и цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка. Стороны могут установить в договоре цену недвижимости за единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

**Права и обязанности сторон**

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязан передать покупателю соответствующее недвижимое имущество и перенести на него титул собственника (субъекта права хозяйственного ведения или права оперативного управления) в отношении данного имущества. Исполнение названных обязанностей продавца разделено во времени и осуществляется путем совершения продавцом и покупателем различных действий. К договору продажи недвижимости не применяется общее правило о том, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором (п. 1 ст. 224 ГК). Некоторые обязанности продавца вытекают из условий договора.

Первая из названных обязанностей продавца считается исполненной при наличии предусмотренного частью второй пункта 1 ст. 527 ГК юридического состава: фактической передачи недвижимого имущества покупателю и подписания продавцом и покупателем документа о его передаче. Как и норма пункта 1 ст. 224 ГК, норма части второй пункта первого ст. 527 ГК является диспозитивной. Стороны в договоре вправе определить иной момент исполнения продавцом обязанности передать вещь покупателю. Например, исполнение данной обязанности может быть обусловлено лишь подписанием документа о передаче покупателю предмета договора. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество (часть третья п. 1 ст. 527 ГК).

Обязанность продавца перенести на покупателя соответствующий правовой титул в отношении недвижимого имущества (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления) исполняется осуществлением государственной регистрации такого перехода права[6;c.245].

Продавец недвижимого имущества может осуществлять владение земельным участком, на котором оно расположено, как на основании права собственности, так и на ином правовом основании (например, на праве пожизненного наследуемого владения или на праве пользования).

В первом случае продавец вправе в соответствии с условиями заключенного договора передать покупателю недвижимого имущества право собственности либо предоставить ему право аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка (часть первая п. 2 ст. 523 ГК). Если стороны в договоре не определяют передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю в соответствии с частью второй пункта 2 ст. 523 ГК переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец не является собственником занятого недвижимым имуществом земельного участка, передавая такой участок в пользование покупателю недвижимости, он распоряжается чужой собственностью. Пользователь земельного участка по общему правилу не вправе распоряжаться предоставленным ему земельным участком. Так, согласно ст. 88 Кодекса о земле договоры купли-продажи, аренды, залога, а также самовольный обмен земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, недействительны.

Продавец недвижимости несет ответственность за ненадлежащее исполнение договора, если переданная недвижимость не соответствует условиям договора по качественным характеристикам, даже если это несоответствие оговорено в документе о передачи недвижимости. В случае передачи продавцом покупателю недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора о его качестве, покупатель в соответствии со ст. 445 ГК вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара покупатель также вправе отказаться от договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Права требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий условиям договора, покупатель не имеет.

В литературе, однако, отмечается, что при формулировании данной статьи законодатель не учел того, что относимые в силу указаний на то в законодательных актах к недвижимости, но движимые по своей природе вещи могут быть как индивидуально-определенными, так и определяться родовыми признаками. В этом состоит их существенное отличие от вещей недвижимых по своей природе, которые всегда индивидуально определены.

В подтверждение этого приводится пример договора продажи партии самолетов, производимых серийно. Даже если продавец в случае выявления недостатков может заменить часть самолетов, оказавшихся некачественными, сэкономив таким образом время и средства (свои и покупателя), закон не представляет ему такого права. Однако заинтересованность покупателя и продавца состоит в том, чтобы в данном случае покупателю не возвращались деньги, а производилась замена некачественных самолетов.

Покупатель по договору продажи недвижимого имущества обязуется принять от продавца такое имущество в порядке, установленном ГК, осуществить необходимые с его стороны действия по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, уплатить покупателю его цену.

**Государственная регистрация перехода права собственности на едвижимость**

Деятельность государства в области регистрации перехода права собственности производится в соответствии с законом вступившим в силу 27 февраля 2005 г. Республики Беларусь от 18.08.2004 № 316-З "О внесении дополнений и изменений в Гражданский кодекс Республики Беларусь по вопросам регистрации недвижимого имущества, состава участников ассоциаций и союзов, комплексной предпринимательской лицензии (франчайзинга), правового режима имущества крестьянского (фермерского) хозяйства" (далее - Закон № 316).

Нормой ст. 522 ГК предусматривается государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость. Государственную регистрацию перехода права собственности необходимо отличать от государственной регистрации сделки (договора). Государственная регистрация сделок в соответствующих случаях определяет момент, начиная с которого сделка порождает юридические последствия. Государственная регистрация перехода права собственности представляет собой элемент исполнения сторонами уже возникшего обязательства.

В качестве общего требования к договору продажи недвижимости ГК устанавливает условие не о регистрации договора купли-продажи, а о регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю. Сам договор купли-продажи недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 165 ГК лишь в случаях и порядке, предусмотренных Гражданским кодексом (ГК предусматривает государственную регистрацию и сделок, и перехода права собственности в отношении договоров продажи предприятий - ст. 531, 535, а также жилых помещений - ст. 529) и законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация перехода правового титула на недвижимость может производиться как после фактической передачи недвижимого имущества покупателю так и до такой передачи. Однако только наличием или отсутствием факта государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость определяется принадлежность такого права соответственно покупателю или продавцу, возложение на продавца или покупателя связанных с этим обременений и рисков.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами - фактическая передача недвижимого имущества покупателю и подписание документа о передаче, уплата покупателем стоимости недвижимого имущества - до государственной регистрации права собственности в соответствии с пунктом 2 ст. 522 ГК не является основанием для изменения их отношений также и с третьими лицами.

Гражданское законодательство устанавливает специальные последствия уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. В таких случаях суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 522 ГК). Условия предъявления требования о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество существенно отличается от условий предъявления требований о государственной регистрации сделки, установленных пунктом 3 ст. 166 ГК. В последнем случае решение суда о государственной регистрации сделки оформляет возникновение между сторонами такой сделки взаимных прав и обязанностей. В этой связи требование о государственной регистрации сделки суд удовлетворяет при наличии недобросовестного поведения одной из сторон сделки, которая приняла исполнение, предложенное другой стороной, но уклоняется от регистрации сделки и встречного исполнения другой стороне. В случаях, указанных в пункте 3 ст. 522 ГК, речь идет об исполнении существующей на основании заключенного в соответствии со ст. 521 ГК в простой письменной форме договора обязанности осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость. Нарушение данной обязанности дает право другой стороне предъявить в суд требование о такой регистрации независимо от наличия или отсутствия факта передачи недвижимого имущества покупателю или факта уплаты покупателем цены данного имущества.

Имущество, являющееся недвижимым в силу своих естественных свойств, не может использоваться иначе, как вместе с земельным участком, на котором оно расположено. Следовательно, отчуждение такого имущества возможно только с передачей права пользования соответствующим земельным участком. По договору продажи здания, сооружения, иного недвижимого имущества покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 523 ГК).

Размер передаваемого покупателю недвижимого имущества земельного участка определяется с учетом целей, для которых использовалось это недвижимое имущество. В части первой ст. 55 Кодекса Республики Беларусь о земле применительно к такой ситуации указывается только на определение размера передаваемого участка, необходимого для использования зданий и сооружений. Однако такое определение объектов недвижимого имущества, продажа которых связана с необходимостью передачи права пользования земельным участком, представляется необоснованно ограниченным.

Согласно части второй ст. 55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение и сооружение к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть строения (сооружения) в случае невозможности раздела земельного участка между собственниками право на земельный участок осуществляется собственниками строения (сооружения) совместно. Совершенно очевидно, что «регистрация перехода права собственности» не должна отождествляться с «регистрацией сделки», но последняя может осуществляться одновременно с «регистрацией права собственности», если в договоре стороны не предусмотрели иной[13;c.231].

Особенности оформления рассматриваемого договора предопределяют некоторые особенности его исполнения. На практике с целью предотвращения возможного обмана со стороны продавца рекомендуется передавать деньги только после государственной регистрации договора. Сначала стороны сдают все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию сделок с недвижимостью, и потом через какое-то время получают зарегистрированный договор. Только после этого происходит переход права собственности. В течение же времени между подачей документов и получением зарегистрированного договора стороны имеют возможность "передумать" и отказаться от заключения договора, поэтому деньги до этого момента передавать нельзя.

**Некоторые особенности передачи прав собственности на недвижимое имущество(виды)**

Выделяют несколько видов продажи недвижимого имущества , такие , как договор продажи жилых помещений, договор продажи земельных участков, договор продажи предприятия . Договор продажи жилых помещений отличается от иных договоров продажи недвижимости прежде всего тем, что жилое помещение, независимо от того, в чьей собственности оно находится, может быть использовано только по целевому назначению — для проживания граждан. Целевой характер использования жилища не может быть изменен по усмотрению сторон в договоре продажи. Жилое помещение может использоваться для проживания как самого собственника, так и иных лиц, которым помещение предоставляется для проживания в качестве членов семьи, либо по договору, либо в силу завещательного отказа прежним собственником. Поэтому в случае продажи жилого помещения, обремененного правами пользования третьих лиц, в договоре обязательно должен быть указан перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, а также основание этого права. В этот перечень могут быть включены члены семьи собственника, оставшиеся проживать в продаваемом жилом помещении наниматели жилого помещения и члены их семей; арендаторы , а также лица, которые пользуются жилым помещением в силу завещательного отказа .

Если в жилом помещении на момент продажи не проживают лица, права которых следуют за жилым помещением, то в договоре должно быть на это прямо указано. В случаях ограничений, связанных с отчуждением жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника продажа допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

Еще одной отличительной особенностью договора продажи жилого помещения является необходимость его регистрации. Только с момента государственной регистрации договор считается заключенным. Регистрацию договора, так же как и регистрацию перехода права собственности, должны осуществлять органы юстиции. Договор продажи предприятия отличается спецификой своего предмета. Таким образом, предприятие можно определить как принадлежащий предпринимателю единый и обособленный имущёственный комплекс признаваемый недвижимостью и используемый для ведения предпринимательской деятельности. Конституция Республики Беларусь в ст. 48 устанавливает гарантию права граждан Республики Беларусь на жилище. Реализация данного права обеспечивается развитием государственного и частного жилищных фондов, содействием гражданам в приобретении жилья. Однако в современной экономической ситуации государство не может обеспечивать бесплатным жильем всех граждан. Бесплатно или по льготным ценам жилье предоставляется лишь гражданам, нуждающимся в социальной защите. Для остальных категорий населения одним из основных способов решения жилищной проблемы становится покупка жилья.

В жилищный фонд как совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь входят объекты, которые согласно законодательству могут становиться предметом договора купли-продажи. В частности, это одноквартирные жилые дома (жилые дома, состоящие из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории), квартиры (жилые помещения, состоящие из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которые организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома), жилые комнаты - ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее - ЖК).

Особый порядок купли-продажи жилых домов, квартир в Республике Беларусь был введен с принятием постановления Верховного Совета Республики Беларусь от 11 июня 1993 г. "О порядке купли- продажи квартир (домов) в Республике Беларусь" и Положения о порядке купли- продажи квартир (домов), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 августа 1993 г. N 589 . Данные акты установили существенные, и, как впоследствии было установлено, неоправданные ни с правовой, ни с экономической точек зрения ограничения на приобретение жилья в республике. Предусматривалось, например, что жилые дома и квартиры подлежали продаже только тем гражданам, которые постоянно проживали в данном населенном пункте. Это означало, что житель города Минска не мог купить пустующий в деревне дом, чтобы проживать там в летнее время, а жители близлежащих к городу Минску населенных пунктов, многие из которых имели место работы в Минске, не могли купить здесь квартиру.

В этой связи и постановление Верховного Совета от 11 июня 1993 г., и постановление Совета Министров от 31 августа 1993 г. N 589 дважды становились предметом рассмотрения Конституционного Суда Республики Беларусь. В решении от 25 марта 1997 г. "О толковании Заключения Конституционного Суда Республики Беларусь от 27 июня 1996 года "О соответствии Конституции и законам Республики Беларусь постановления Верховного Совета от 11 июня 1993 года "О порядке купли-продажи квартир (домов) в Республике Беларусь" и Временного положения о порядке купли- продажи квартир (домов), утвержденного постановлением Совета Министров от 31 августа 1993 года N 589" Конституционный Суд указал, что граждане Республики Беларусь, в том числе и постоянно проживающие за ее пределами, вправе приобретать квартиры (дома) по договору купли-продажи в любых населенных пунктах Республики Беларусь независимо от постоянного места жительства. Вместе с тем законом могут быть определены особенности купли-продажи квартир (домов) в городе Минске, поскольку Минск как столица Республики Беларусь согласно Конституции имеет особый статус .

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь и имеющие законный источник существования, пользуются наравне с гражданами Республики Беларусь правом приобретения в порядке купли-продажи квартир (домов) в Беларуси. При этом не исключается возможность установления международными договорами и законами Республики Беларусь особенностей приобретения ими квартир (домов) по договорам купли-продажи.

Иностранные граждане и лица без гражданства, не проживающие на территории Республики Беларусь, вправе приобретать квартиры (дома) в Республике Беларусь в соответствии с международными договорами и установленной процедурой реализации норм международных договоров. Такое соглашение достигнуто Республикой Беларусь с Российской Федерацией. Устав Союза Беларуси и России, ратифицированный Законом Республики Беларусь от 10 июня 1997 года , предусматривает, что граждане Союза Беларуси и России (граждане Республики Беларусь и граждане Российской Федерации) имеют право на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом на территории другого государства - участника Союза на тех же условиях, что и граждане этого государства. Аналогичные нормы закреплены также заключенным Республикой Беларусь и Российской Федерацией Договором о создании Союзного государства (ратифицирован Законом Республики Беларусь от 24 декабря 1999 г. ), Договором между Республикой Беларусь и Российской Федерацией о равных правах граждан (ратифицирован Законом Республики Беларусь от 17 февраля 1999 г..

Данные положения, сформулированные Конституционным Судом, в настоящее время закреплены и в Положении о порядке купли-продажи квартир (домов) (п. 7)[15; №348].

Вместе с тем, в отличие от земельных участков, нахождение которых в собственности физических лиц, не являющихся гражданами Республики Беларусь, исключается, жилые помещения могут находиться в собственности иностранных граждан. В этой связи установленные для купли-продажи жилых помещений ограничения не распространяются на иные способы приобретения жилья такими лицами. Так, при рассмотрении одного из дел, касающихся законности приобретения иностранным гражданином квартиры в Республике Беларусь, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Беларусь указала, что условие о наличии у приобретателя квартиры гражданства Республики Беларусь и постоянного места жительства в Беларуси являются обязательными для заключения договора купли-продажи квартиры. Запрета на участие в долевом строительстве жилья с последующим оформлением его на праве собственности действующее законодательство не содержит.

Согласно Положению о порядке купли- продажи квартир (домов) объектами купли- продажи могут быть: незаселенные и освобожденные квартиры, относящиеся к государственному жилищному фонду; квартиры, построенные для продажи; жилые дома (квартиры), не завершенные строительством, если они не являются объектами приватизации; квартиры, принадлежащие юридическим лицам негосударственной формы собственности; квартиры, принадлежащие гражданам на праве собственности; жилые помещения, построенные (приобретенные, реконструированные) с привлечением льготного кредита, по истечении трех лет со дня погашения этого кредита.

Не подлежат продаже:

- жилые помещения в общежитиях;

- служебные жилые помещения (кроме квартир, расположенных в домах колхозов и совхозов, которые могут продаваться лицам, работающим в этих хозяйствах или проживающим в данной местности);

- жилые помещения, находящиеся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС (в зонах эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);

- квартиры, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны;

- жилые помещения социального пользования;

- жилые помещения в специальных домах;

- жилые помещения, построенные (реконструированные, приобретенные) с привлечением льготного кредита, до полного его погашения.

Продажа жилых помещений, построенных (реконструированных, приобретенных) с привлечением льготного кредита, в течение трех лет со дня погашения этого кредита может осуществляться только соответствующему районному, городскому, районному в городе исполнительному и распорядительному органу [15;c.369].

Договор купли-продажи жилых домов и квартир совершается в письменной форме. Однако, в отличие от договора продажи недвижимости, по которому в соответствии с пунктом 1 ст. 130 ГК государственной регистрации подлежит переход права собственности на недвижимость к покупателю, согласно пункту 2 ст. 529 ГК государственной регистрации подлежит сам договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры [3;c.300 ].

При урегулировании договоров купли- продажи жилых помещений законодатель особое внимание уделяет обеспечению защиты жилищных прав граждан. Согласно пункту 2 ст. 275 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. В этой связи существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (часть первая ст. 529 ГК). Такими лицами могут быть: члены семьи продавца, проживающие вместе с ним (его супруг, их дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также в исключительных случаях, и другие лица, которые могут быть признаны членами семьи продавца (в соответствии со ст. 29 ЖК Республики Беларусь граждане, проживающие не менее пяти лет совместно с нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство (например, гражданский супруг или супруга), могут быть в судебном порядке признаны членами семьи этого нанимателя); наниматель жилого помещения, постоянно проживающие с ним граждане; наниматель данного жилого помещения, заключивший договор с продавцом (такое лицо независимо от договора купли-продажи имеет право проживания в жилом помещении до окончания срока договора найма).

В литературе указывается, что покупатель, не уведомленный до заключения договора купли-продажи жилья о правах третьих лиц на проживание, вправе требовать расторжения договора. Однако договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в данном случае может предъявляться требование о признании договора купли-продажи жилого помещения незаключенным.

Отсутствие в договоре условия о сохранении за указанными лицами права пользования жилым помещением дает право новому собственнику требовать их выселения без предоставления другого жилого помещения (часть четвертая ст. 123 ЖК). Приложение 1

На куплю-продажу жилых помещений распространяется и пункт 4 ст. 275 ГК, согласно которому отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника помещения, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Нарушение этого условия влечет признание договора недействительным (ничтожным) и предъявление управомоченными лицами в судебном порядке применения последствий. Принимая во внимание имеющиеся факты невозможности исполнения таких судебных решения в части возврата покупателю уплаченной за жилое помещение денежной суммы, Пленум Верховного Суда Республики Беларусь в постановлении от 30 марта 2000 г. N 3 "О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства" указал следующее. При вынесении решений об удовлетворении требований о применении последствий недействительности указанных сделок суд в необходимых случаях должен обсудить вопрос об установлении такого порядка исполнения решения, в соответствии с которым выселение приобретателя жилого помещения производится после выплаты ему денежной суммы, уплаченной по сделке и подлежащей уплате по решению суда.

Согласно части второй ст. 123 ЖК и Положению о порядке купли-продажи квартир (домов) продажа квартир гражданами производится с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи проживающих совместно с собственником и имеющих право пользования жилым помещением , а квартиры, принадлежащие юридическим лицам, могут быть объектом купли- продажи только в случаях, если они не заселены жильцами. В связи с изложенным выше требованием ст. 529 ГК о необходимости указания на таких лиц в договоре купли-продажи жилья с определением их прав по пользованию жилым помещением после его продажи данное ограничение представляется чрезмерным. Необходимо учитывать, что согласно ст. 120 ЖК члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие права собственности на долю в жилом помещении, могут быть выселены из жилого помещения в судебном порядке на основании письменного соглашения, заключенного при вселении. Если совершеннолетние члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, имеют в данном населенном пункте другое жилое помещение, принадлежащее им на праве собственности, то по требованию собственника они подлежат выселению в это жилое помещение. Совершеннолетние члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, могут быть выселены по требованию собственника в другое жилое помещение, приобретенное им за счет собственных средств.

Практика функционирования рынка жилья выявила необходимость особой защиты при отчуждении жилых помещений интересов, не только несовершеннолетних детей, но и других социально не защищенных категорий населения. Высказывались предложения о необходимости принятия нормативного правового акта, определяющего механизм контроля за соблюдением законодательства при совершении сделок с жильем указанной категорией лиц. Закон "О статусе столицы Республики Беларусь - города Минска" предоставил Минскому городскому Совету депутатов право утверждать порядок согласования органами опеки и попечительства города Минска сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений отдельных граждан. По данным Прокуратуры Республики Беларусь, наиболее распространены нарушения законодательства при отчуждении жилых помещений одиноких граждан, достигших престарелого возраста и нуждающихся по состоянию здоровья в защите. Нередко контрагенты вводят таких собственников жилья в заблуждение, в результате чего, например, вместо договора пожизненного содержания с иждивением заключаются договоры дарения либо купли-продажи. Еще до принятия данного Закона, 19 октября 1999 г. решением Минского городского Совета депутатов было утверждено Положение о порядке согласования органами опеки и попечительства г. Минска сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений отдельных категорий граждан. Положение предусматривает необходимость получения согласия исполнительных комитетов администраций районов г. Минска на отчуждение, залог или обмен жилых помещений, в которых постоянно проживают несовершеннолетние дети, а также жилых помещений, находящихся в собственности или в пользовании следующих категорий граждан: несовершеннолетних детей; лишенных дееспособности или ограниченных в дееспособности; иных граждан, над которыми установлена опека или попечительство; злоупотребляющих спиртными напитками или наркотическими веществами; одиноких престарелых граждан; состоящих на учете в психоневрологическом диспансере с диагнозом заболевания, которое может повлиять на ин способность понимать значение своих действий и руководить ими.

Таким образом, Положение установило для названных категорий граждан ограничение в реализации их прав по распоряжению жильем. Согласно ст. 44 Конституции Республики Беларусь государство гарантирует каждому право собственности и содействует ее приобретению, создает условия для свободного владения, пользования и распоряжения собственником своим имуществом. Исходя из ст. 23 Конституции, ограничение прав и свобод личности допускается только в случаях, предусмотренных законом. Представляется неправомерным делегирование законом местному органу власти права устанавливать такие ограничения[10;c.25].

Необходимость введения дополнительных мер по защите жилищных прав одиноких престарелых граждан и некоторых других социально незащищенных групп граждан назрела. Однако представляется неправомерным установление в г. Минске одной системы такой защиты, а, например, в Брестской обл. - другой. Соответствующий порядок должен быть предусмотрен законодательным актом единообразно для всей республики.

Приведенные меры правового характера не исключают необходимости проявления соответствующей осмотрительности и со стороны самих участников сделок с жильем. В такой ситуации специалисты рекомендуют:

- произвести проверку всех предоставленных контрагентом документов, начиная с паспорта продавца (одним из наиболее простых способов мошенничества является переклеивание фотографии в паспорте либо использование чужого паспорта);

- проверить информацию, касающуюся жилого помещения, в соответствующих инстанциях (жилищно-эксплуатационной организации, паспортном столе, БТИ);

- убедиться, что продавец является владельцем покупаемого жилого помещения и что из него выписаны все жильцы;

- если квартира часто перепродавалась, попытаться выяснить причину и определить всю цепочку договоров (криминальным может быть предыдущий договор);

- не покупать квартиры, если продавец предъявляет лишь копии документов, пусть и нотариально заверенные (часто такой продавец продает одну квартиру сразу нескольким покупателям, причем один из договоров он регистрирует в органе государственной регистрации и получает всю сумму, с других покупателей берет задаток и после этого бесследно исчезает);

- проявлять предельную осторожность, если продавец действует по доверенности (доверенность теряет силу после смерти доверителя, доверитель может в любое время отменить доверенность и т.д.) .

"Довольно часто стороны договора, стремясь уменьшить сумму государственной пошлины, указывают в договоре стоимость продаваемой квартиры либо совпадающую с балансовой стоимостью, указанной в справке БТИ, либо лишь слегка превышающую ее, тогда как истинная цена квартиры больше. Надо сказать, что это довольно рискованный путь для покупателя: нередки случаи признания договора купли-продажи недействительным в судебном порядке, и в таком случае решением суда покупателю может быть возвращена только та сумма, которая указана в договоре, хотя фактически была уплачена сумма, значительно превышающая указанную" .

Изложенный выше порядок купли-продажи жилых домов и квартир распространяется и на продажу их обособленных частей, которые являются объектами права собственности (жилых комнат). Вместе с тем, договор продажи жилой комнаты имеет некоторые особенности. Так, продажа комнаты может быть произведена только вместе с долей в праве собственности на подсобные помещения. Одним из ограничений правомочий собственника комнаты по распоряжению ею, на которое указывается в названном выше постановлении Пленума Верховного Суда от 30 марта 2000 г., является необходимость при продаже комнаты соблюсти право собственников других комнат на преимущественную покупку продаваемой комнаты. Однако данное ограничение представляется весьма спорным. Ведь в ст. 253 ГК, на которую ссылается Пленум Верховного Суда, речь идет об отчуждении доли в праве общей собственности. А в рассматриваемом случае продается обособленный объект права собственности (жилая комната), хотя и обеспеченный в качестве принадлежности правом пользования подсобными помещениями и долей в праве собственности на эти помещения[17;c.177].

Существенные особенности имеет заключение договора купли-продажи жилого помещения в процессе его приватизации.Кодекс Республики Беларусь о земле и иные акты земельного законодательства предусматривают ряд особенностей договора продажи земельного участка. Данные особенности договора продажи земельного участка проявляются в установлении специальных требований к его предмету, субъектному составу, содержанию.

При заключении договора продажи земельного участка продавец и покупатель должны соблюдать такие установленные земельным законодательством ограничения, как запрет на произвольное изменение целевого назначения земельного участка (стороны в процессе заключения договора, нотариус при его удостоверении, должностные лица органов по земельным ресурсам и землеустройству при государственной регистрации договора не вправе по собственной инициативе изменить цель предоставления земельного участка), запрет на изменение режима использования земельного участка, возможность купли-продажи земельных участков в пределах норм их предоставления (не могут заключаться договоры купли-продажи, в результате которых в собственности физического лица или в собственности юридического лица окажутся земельные участки с суммарной площадью, превышающей установленные максимальные размеры), возможность купли-продажи земельного участка при отсутствии земельных споров по участку и иных предусмотренных законодательством причин, препятствующих совершению сделки.

Земельный участок как предмет договора купли-продажи представляет собой часть поверхности земли, имеющую установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации (часть первая ст. 17 Кодекса о земле). Договор купли-продажи может быть заключен по поводу части земельного участка при условии, что последний может быть разделен на части. Земельный участок может быть разделен на части, если каждая из них может быть использована по целевому назначению при соблюдении противопожарных, санитарных, экологических, строительных норм и правил (часть третья ст. 17 Кодекса о земле). При совершении сделки с частью делимого земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок (часть четвертая ст. 17 Кодекса о земле).

Предметом договора купли-продажи могут быть земельные участки, не изъятые из гражданского оборота (участки, которые могут находиться в собственности иных, кроме Республики Беларусь, участников гражданских правоотношений).

Так, в соответствии со ст. 34 Кодекса о земле в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, ведения коллективного садоводства, дачного строительства.

Законодательство устанавливает особый порядок отчуждения земельных участков, находящихся в собственности Республики Беларусь, а также выкупа государством земельных участков у других собственников.

В частную собственность граждан Республики Беларусь земельные участки передаются по решению компетентных местных исполнительных и распорядительных органов. Граждане, имеющие во владении и пользовании земельные участки, предоставленные им до 16 июня 1993 г. для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, их наследники, граждане Республики Беларусь, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, приобретают земельные участки по льготной цене, устанавливаемой в размере пятикратной ставки земельного налога, уплачиваемого за этот земельный участок, в соответствии с законодательством Республики Беларусь на момент подачи заявления гражданином о передаче ему земельного участка в частную собственность. В остальных случаях земельные участки оплачиваются по нормативной цене, устанавливаемой Советом Министров.

Порядок передачи земельных участков из собственности Республики Беларусь в собственность юридических лиц (их собственников) установлен ст. 12 Кодекса о земле, Положением о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), утвержденным указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 г. N 81 . В собственность юридических лиц могут по решению Президента Республики Беларусь отчуждаться земельные участки при приватизации объектов государственной собственности и осуществлении инвестиционных проектов[19;c.135].

Цена земельного участка определяется исходя из качества земли, местоположения участка и должна быть не ниже нормативной цены на землю. Плата за земельный участок, передаваемый в собственность юридического лица (его собственника), вносится им в белорусских рублях или в иностранной валюте в месячный срок со дня вступления в силу решения Президента Республики Беларусь о передаче земельного участка в собственность. Плата за земельный участок, передаваемый в собственность юридического лица с иностранными инвестициями вносится только в иностранной валюте. Право собственности на земельный участок возникает у юридического лица (его собственника) с момента получения государственного акта на земельный участок.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, юридических лиц может осуществляться по предложению собственника, а также по основаниям, установленным законодательством.

Выкуп земельных участков производится по нормативной цене, действующей на момент выкупа. Решение о принудительном выкупе земельных участков, которые предоставляются по решению местных исполнительных и распорядительных органов, в соответствии с частью второй ст. 54 Кодекса о земле принимается этими органами.

Договор купли-продажи земельного участка, в котором в качестве продавца выступает физическое или юридическое лицо, может быть заключен лишь в отношении участка, находящегося в частной собственности. Договоры купли-продажи земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, недействительны (ст. 88 Кодекса о земле).

Продажа земельных участков, находящихся в частной собственности, совершается путем заключения в письменной форме договора, который подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в органе по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения земельного участка (часть вторая ст. 93 Кодекса о земле). Земельные участки могут продаваться гражданами Республики Беларусь другим гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков. Юридические лица Республики Беларусь могут отчуждать земельные участки только тем юридическим лицам, которые имеют право на получение в собственность такого земельного участка (ст. 94 Кодекса о земле).

**Недвижимость за рубежом**

Все чаще отечественные организации открывают представительства и фирменные магазины, регистрируют филиалы за пределами таможенной территории Республики Беларусь, сдают в аренду площади и др. Такие операции связаны с приобретением и арендой недвижимости за пределами таможенной территории Республики Беларусь. Рассмотрю порядок осуществления резидентами республики Беларусь наиболее распространенных операций с недвижимостью за рубежом: покупки, продажи и аренды.

В законодательстве Республики Беларусь определение недвижимости дано в ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК): к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания "река-море", космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Подобные определения довольно распространены в мировой практике.

Государственная регистрация осуществляется в соответствии с Законом Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (с изм. и доп. от 16.05.2006 № 115-З) и Инструкцией о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденной постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28.07.2004 № 39. Регистрация (приобретение) имущественных прав на недвижимое имущество, находящееся за рубежом, осуществляется по законодательству той страны, на территории которой оно расположено.

В соответствии с отечественным законодательством сделки с недвижимым имуществом не могут быть совершены ранее государственной регистрации создания недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которые переходят в результате сделки. Государственная регистрация изолированных помещений и прав на них не может быть осуществлена ранее государственной регистрации всего недвижимого имущества, частью которого является это помещение. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обязаны удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации либо путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки. Возможно, что аналогичная норма содержится в законодательстве страны нахождения недвижимости резидента Республики Беларусь.

Форма договора (нотариальная или простая письменная), предметом которого является недвижимое имущество, определяется правом государства, в котором находится это имущество. Защита права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество осуществляется также в соответствии с правом государства, в котором это имущество размещено.

Валютные операции, проводимые между резидентами и нерезидентами, подразделяются на текущие валютные операции и валютные операции, связанные с движением капитала. В соответствии со ст. 7 Закона № 226-З валютными операциями, связанными с движением капитала, являются следующие валютные операции, проводимые между резидентами и нерезидентами:

* + - приобретение акций при их распределении среди учредителей, а также доли в уставном фонде или пая в имуществе нерезидентов;
  + - приобретение ценных бумаг, выпущенных резидентами или нерезидентами, за исключением приобретения акций при их распределении среди учредителей;
  + - переводы для осуществления расчетов по обязательствам, предусматривающим передачу имущества, относимого законодательством Республики Беларусь к недвижимому имуществу, либо прав на него;
  + - расчеты по сделкам, предусматривающим экспорт и (или) импорт товаров (работ, услуг), охраняемой информации, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, если срок между датой поступления денежных средств (платежа) и датой отгрузки (поступления) товара (выполнения работ, оказания услуг), передачи охраняемой информации, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности превышает 180 дней, включая осуществление таких расчетов с использованием ценных бумаг, выполняющих функции расчетных документов, если срок платежа по ценной бумаге обеспечивает поступление (уплату) денежных средств в срок, превышающий 180 дней с (до) даты отгрузки (поступления) товара (выполнения работ, оказания услуг), передачи охраняемой информации, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности;
  + - предоставление и получение кредитов и (или) займов на срок, превышающий 180 дней;
  + - иные валютные операции, не относимые к текущим валютным операциям.

Следовательно, для осуществления расчетов на приобретение в собственность имущества, находящегося за пределами Республики Беларусь и относимого по законодательству Республики Беларусь к недвижимому имуществу и по договорам аренды имущества, находящегося за пределами Республики Беларусь и относимого по законодательству Республики Беларусь к недвижимому имуществу требуется разрешение Национального банка как на валютные операции, связанные с движением капитала.

Для получения разрешения для проведения расчетов на приобретение в собственность имущества, находящегося за пределами таможенной территории Республики Беларусь и относимого по законодательству Республики Беларусь к недвижимому имуществу необходимо до момента проведения юридическим лицом - резидентом расчетов с нерезидентом по ней представить в Национальный банк следующие документы: письменное заявление произвольной формы с указанием конкретных видов валютных операций, по которым испрашивается получение разрешения на осуществление расчетов в иностранной валюте, копию свидетельства о государственной регистрации заявителя (выписку из решения местного органа управления, Министерства юстиции и т.д.).

Юридические лица, не подлежащие государственной регистрации, представляют копию или выписку решения о создании (реорганизации) юридического лица, удостоверенную уполномоченным органом. Удостоверение копий документов в этом случае производится подписью должностного лица данного органа с указанием его фамилии, имени, отчества, должности и скрепляется печатью уполномоченного органа. Применение факсимиле подписи не допускается.

**Заключение**

Сегодня купля-продажа — это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ в товарной форме, составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение этого института в современном праве обусловлено большой гибкостью, широтой сферы его применения, ведь по существу купля-продажа — наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена. Возмездная уступка патентных прав, передача ценных бумаг, отчуждение воздушных судов и космических аппаратов — все эти Действия облекаются в форму купли-продажи. Значение всех принципов, условий этого договора обуславливается перспективным направлением его реализации в гражданских отношений. Многообразие форм и условий является следствием ступившего на порог тысячелетия и развития правовой и строительной инфраструктурой. В данной курсовой было рассмотрены ряд основополагающих принципов и методов, закрепленных и имеющих широкое практическое применение, а так же спорные моменты в данном виде договора.

**Список используемых источников**

1**.** Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. М., 1999. С. 809

2.-Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1997. N 21. Ст. 386 - 388. 2000. N 1-2. Ст. 1

3.- Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1992. N 15. Ст. 247; N 27. Ст. 475; 1993. N 26. С. 317; 1994. N 3. Ст. 24; 1995. N 6. Ст. 58; Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. N 20. Ст. 220.

4. -Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1998. С. 94.

5.- Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998г. //Ведомости Национального собрания Республики Беларусь . 1999 № 7-9. Ст. 101 с изменениями и дополнениями от 14 июля 2000 г. ;3 мая 2001г.;25 мая 2002г.;24 июня 2002г.;17июля 2002г.; 4 января 2003г;;;

6**.-** Гражданское право: в 2 ч. Ч 1: Учебник/ под общ. ред. Проф. В.Ф. Чигира. – Мн.: Амалфея. - 2002. – 1008 с.

**7.**- Гражданское право. Общая часть: учеб. пособие/ Д.А. Колбасин – Мн.: Амалфея. - 2006. – 768 с.

8.- Инструкция о порядке составления, выдачи (замены и хранения государственного акта на земельный участок и удостоверения на право временного пользования земельным участком, утвержденная постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. N 1 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. N 46, 8/3393).

9.- Каравай А.В. ,Договор продажи недвижимости, 2001 г.

10**.-**Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994г. Принята на государственном референдуме 24 ноября 1996г.

11.- Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь: в 2 кн. Кн. 1./ Отв. Ред. В.Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея. - 1999. – 624 с.

12.- Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь в трех томах (постатейный). Рук-ль авторского коллектива В.Ф.Чигир. В 3 т. Т. 1. Мн., 2003. С. 421.

13.- Кузнецов А.В. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": за и против // Государство и право. 1998. N 2. С. 60.

14- Комментарий к Гражданскому кодексу, части второй / под ред. проф. ----Т.Е.Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. С. 49

15.**-** Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. N 37, 6/218.

16.- Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество (к совершенствованию гражданского законодательства) // Хозяйство и право, 1998. N 6. С. 102.

17.- Попов М. Об ограничениях купли-продажи земельных участков

18.- Пунько Т.Н. Гражданское право: Курс лекций/ т.Н. Пунько, М.Н. Кулак;

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2000. С. 290 - 291, 292.

19.- Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь. 1998. N 22. Ст. 596; 1999. N 16. Ст. 464; N 24. Ст. 698.

20.-Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. Пособие. 2-е изд. М., 2000. С. 327 - 328.

21.- Скловский К.И. Указ.раб. С. 312.

**Приложения**

РЕШЕНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО СУДА ГОРОДА МИНСКА

31 марта 2006 г. (дело N 498-10/05)

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ

По иску Исполнительного комитета к ООО "Б", третье лицо, УП "В" об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Иск заявлен об истребовании имущества административного здания, расположенного в г.Минске по ул. А., д. 111, общей площадью 582 кв.м. из чужого незаконного владения СООО "Б".

Вступившим в законную силу решением хозяйственного суда г.Минска от 6.07.2005 г. по делу N 405-12/340-6/321а установлен факт ничтожности договора купли-продажи объекта государственной собственности здания по ул. А., 111 в г.Минске, заключенном между горисполкомом и ЗАО "В".

Правовым основанием истребования спорного имущества из владения ответчика, по мнению истца, является ст. 282, 283 Гражданского кодекса Республики Беларусь, а также п. 11 Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27 мая 2004 г. N 11 "О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок" в котором определено что к выбывшему, помимо воли, относится имущество по недействительным сделкам.

В судебном заседании истцом дополнено правовое основание заявленного требования требованием о признании ничтожным договора купли-продажи от 12.01.1999 г. здания, расположенного по ул. А., 111, в г.Минске, заключенным между УП "В" и ООО "Б", поскольку УП "В" на момент заключения договора собственником здания не являлся, в связи с чем, не имело права распоряжаться не принадлежащим ему имуществом. В остальной части требования истцом поддержаны в полном объеме.

Ответчик иск не признал, обосновав свою позицию тем, что он является добросовестным приобретателем спорного имущества, поскольку приобрел его по возмездному договору и на момент совершения сделки не знал и не мог знать о наличии каких-либо препятствий для приобретения спорного имущества. Кроме этого, после реконструкции в 1999 г., площадь здания существенно изменилась по сравнению с первоначальной.

Позиция ответчика поддержана представителем третьего лица.

В судебном заседании ответчиком заявлено ходатайство о назначении экономической экспертизы по оценке истребуемого имущества.

Определением суда от 03.11.2005 г. назначена экспертиза в НИИ проблем криминологии, криминалистики и судебной экспертизы Министерства юстиции Республики Беларусь, на рассмотрение которой был поставлен вопрос об определении балансовой стоимости здания, расположенного в г.Минске по ул. А., 111.

Исследовав имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, заслушав и оценив пояснения сторон, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований исходя из следующего:

Между истцом и ЗАО "В" был заключен договор купли-продажи объекта государственной собственности от 24.04.1996 г. N 19, предметом которого являлось отчуждение здания по ул. А., 111, площадью 194 кв.м.

Решением хозяйственного суда г.Минска от 6.07.2005 г. по делу N 405-12/04/340-6/321а установлен факт ничтожности указанного договора.

В период между приобретением имущества в 1996 г. и принятием вышеуказанного судебного постановления, ЗАО "В" произвело отчуждение здания на основании договора купли-продажи от 12.01.1999 г. заключенным между ЗАО "В" и СООО "Б".

Будучи собственником здания по ул. А., 111. СООО "Б" произвело реконструкцию здания и ввело его в эксплуатацию 27.12.1999 г. Данные обстоятельства, а также факт регистрации права собственности на здание за ответчиком подтверждаются регистрационным удостоверением N 12026-250/42 от 10.08.2001 г.

Решением хозяйственного суда г.Минска от 6.07.2005 г. по делу N 405-12/04/340-6/321а установлен факт ничтожности договора, заключенного между истцом и ЗАО "В", на основании которого ЗАО "В" владело спорным имуществом до момента его отчуждения ответчику, ЗАО "В" не могло выступать в качестве продавца спорного имущества.

Установленный судом факт ничтожности договора от 24.04.1994 г. N 19 указывает, что в отношении спорного имущества, истец вправе выдвигать требования связанные с осуществлением прав собственника на него, в том числе и вендикационное требование истца поскольку имущество выбыло из его владения помимо его воли по основаниям п. 1 ст. 283 ГК РБ.

Доводы ответчика относительно невозможности удовлетворения заявленных исковых требований, изложенные в отзыве и пояснениях безосновательны исходя из следующего.

В момент приобретения имущества от третьего лица в 1999 г., ответчик не знал и не мог знать об отсутствия у продавца (ЗАО "В") правомочий на отчуждение спорного имущества. Данный факт был установлен решением хозяйственного суда г. Минска от 6.07.2005 г. по делу N 405-12/04/340-6/321а.

Исходя из изложенного, суд считает обоснованным довод истца о возможности истребования спорного имущества от ответчика.

Правовым основанием истребования является п. 1 ст. 283 ГК 1998 г., что подтверждается нормами Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28 октября 2005 г. N 26 "О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок".

По основаниям ст. 169 ГК РБ суд констатирует факт ничтожности договора купли-продажи от 12.01.1999 г. здания, расположенного по ул. А., 111, в г.Минске, заключенного между УП "В" и ООО "Б", как сделки, не соответствующей законодательству о правомочиях собственника по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему имуществом.

УП "В" на момент заключения договора собственником здания не являлся, в связи с чем, не имело права распоряжаться не принадлежащим ему имуществом. Данное здание не выбыло из коммунальной собственности, что подтверждено решением суда по делу N 405-12/04/340-6/17-03 от 06.07.2005 г. В связи с тем, что при рассмотрении данного дела судом не рассматривалось требование о компенсации ответчику затрат на приобретение данного имущества и произведенных его улучшений, суд при определении расходов по госпошлине определяет стоимость имущества исходя из стоимости, определенной истцом при подаче искового заявления.

Руководствуясь ст. 133 ХПК Республики Беларусь расходы по госпошлине в сумме 760760 рублей относятся на ответчика.